



## CAJA NOTARIAL

### PREGUNTAS FRECUENTES

#### 1-INMUEBLES

- **Compraventa en cumplimiento de promesa o cesión dentro del año.** Se calcula el 3% sobre el monto mayor que resulte de la comparación entre el precio y el valor real actualizado y se descuenta el 1,5% de la promesa o cesión, utilizando las cotizaciones respectivas. El resultado no puede ser inferior a la mitad del honorario de la compraventa, en ese caso el honorario es el 1,5% de la compraventa. El mínimo se reduce a 6UR. (Art. 1, 20 E y 18).
- **El IVA debe descontarse del precio a efectos del cálculo de los honorarios.** En los casos en que se consigna el precio con el IVA incluido debe descontarse dicho impuesto para calcular el honorario devengado. En el caso de inmuebles, el mismo asciende al 10 %.
- **Los gastos de ocupación deben sumarse al precio.** En caso de que existan gastos de ocupación y similares ya sea un monto fijo o un porcentaje del precio, deben tomarse en cuenta a efectos de calcular el monto imponible (resolución de la AEU del 30/11/2011)
- **Mandato incluido en una compraventa o promesa por el que se autoriza a modificar el reglamento, o percibir el saldo de precio, etc.** 12 UR (Art. 2 F)
- **Cesión de derechos de mejor postor.** El honorario es el 2 % del precio de la cesión y se puede descontar al momento de autorizar la compraventa. (Art. 1 II y 20 E).
- **Casos de aplicación del artículo 20 C para las hipotecas.** Cuando aseguren un contrato principal en el que queden obligaciones pendientes como el pago del saldo de precio por ejemplo. Si se otorga carta de pago por el precio en la compraventa y se hipoteca el bien en garantía de un préstamo, no es de aplicación el 50% del honorario en la hipoteca.
- **Procedimiento para actualizar el precio en pesos (\$) de una promesa o remate al momento de autorizar la compraventa.** (Art 5 D) Se divide el precio de la promesa por la unidad reajutable de la fecha de la certificación de firmas de la misma o a la fecha del remate y se multiplica por la UR de la fecha de autorización de la escritura de compraventa. El monto resultante se compara con el valor real actualizado y el honorario



## CAJA NOTARIAL

es el 3% del monto mayor. (Para promesas anteriores al 1969 siempre se toma el valor de la primer UR que asciende a \$ 1.000).

Consideraciones especiales:

- a) Si el precio actualizado es superior al valor real, el honorario se topea en 200 UR.
  - b) Si precio actualizado es superior al valor real y además el 3% del valor real es superior a 200 UR, el honorario es el 3% del valor real (sin tope).
- **Cálculo del monto del usufructo cuando el beneficiario es mayor a 70 años.** Se multiplica el valor real actualizado por el coeficiente correspondiente al mínimo del plazo, que es 3 años, o sea 0,83961928. El monto resultante es el valor real la nuda propiedad. El usufructo es la diferencia entre el valor real total y el de la nuda propiedad. (Art. 5 L).
  - **Honorario de una promesa o cesión de promesa de compraventa de inmuebles en documento privado.** El honorario es el 1.5% del precio. No se compara el precio con el valor real, ni se aplica el mínimo de 12 UR. (Art. 5.O).
  - **Honorario correspondiente a una compraventa o hipoteca cuyo vendedor es la Agencia Nacional de Vivienda.** El honorario es el 0,9% del monto imponible (Art. 20 Q).
  - **Honorario que corresponde a compraventas o hipotecas cuyo precio esté integrado por préstamo y/o subsidio del MVOTMA.** Si el precio de la compraventa no supera las UR 2.200 y el monto de la hipoteca no supera las UR 1.700, el arancel queda reducido en un 50%. (Art. 20 T). Si los montos de los contratos son superiores no hay reducción del aporte.